


# 房地产开发企业土地增值税筹划方案研究

for metadata, citation and similar papers at [core.ac.uk](http://core.ac.uk)

brought to you by  CC BY

provided by Xiamen University

翁雨晴

(厦门大学福建, 福建 厦门 361000)

**摘要:** 房地产企业涉及税目多,税金数额大,若能对房地产开发销售过程中的税务进行合理筹划,则能卓有成效地减少企业成本。本文将从房地产税务筹划具有重大作用的环节——土地增值税为侧重点进行分析,制定合理可靠的税务筹划方案。

**关键词:** 税务筹划;房地产;案例分析

## 一、土地增值税税务筹划方法

### (一)降低转让收入

可以通过在合理的范围内降低楼盘售价,包括降低每平方米单价或减少公摊面积,使其适用税率降低,同时也在市场上取得最直接的低价竞争力而脱颖而出;也可以间接降低增值额,如新立销售子公司,以低于市场价格出售给子公司实现节税,子公司再以市场价格出售等。

### (二)增大扣除项目

依照税法,增大扣除项目的方法有很多,适度增加开发成本可以通过加强基础设施及周边配套项目的建设来实现。

### (三)利用税收优惠

房地产开发公司应充分利用出售普通住宅且增值额未超过扣除项目金额 20% 的免税优惠政策,利用上述两种方法合理调整增值额,实现应税额的降低。

## 二、案例分析

### (一)公司及项目简介

YCZY 有限公司成立于 2011 年,是集住宅地产和商业地产的全国综合性地产集团。2017 年度实现销售收入 47300 万元,缴纳税款如表 1 所示:

表 1 YCZY 有限公司 2017 年度缴纳税款表

税目	税额/万元
增值税	2452
企业所得税	422
土地增值税	1701
城建税	171
教育附加	122
土地使用税	47
房产税	3
印花税	25
契税	543

总体税负达 11.6%,总体税负率均高于行业平均水平。

YCZY 公司缺乏税务筹划意识,YCZY 公司当年未设立专门的税务筹划部门,且其财务部受总公司直接领导,子公司仅对财务部提供建议而无决定权。母公司缺乏对当地的法规及具体情况的考察,无法制定客观可行的纳税方案,且财务部与母公司的信息传达存在滞后,往往等到企业纳税风险发生或纳税环节结束后才发现问题。

### (二)案例分析及税务筹划方案

YCZY 公司 2017 年开发 Y 项目,其中包括普通住宅及豪华别墅。DFXC 项目支付地价款为 8700 万元,DFXC 项目开发成本为 23200 万元,项目贷款 15000 万元,利息支出为 840 万元,项目完工前后利息支出未分开核算,其中开发项目完工前的利

息支出 520 万元。

DFXC 项目实现销售收入 47300 万元,包括普通住宅收入 28500 万元,豪华住宅及别墅收入 18800 万元,普通住宅与别墅普通住宅并未分开核算。其中税法准予扣除项目的总金额 36500 万元,普通住宅扣除 22560 万元豪华住宅及别墅扣除 13940 万元。

### (三)税务筹划方案

未经过税务筹划则企业应交土地增值税计算过程如下:

增值额=47300-36500=10800 万元

增值率=10800/36500\*100%=29.6%

应缴纳增值税=10800\*30%=3240 万元

由前文的税务筹划方向可得到如下方案:

(1)普通住宅与别墅分开核算并减小普通住宅公摊面积。首先将普通住宅与别墅的销售收入分开核算,根据税法,普通住宅增值额未超过扣除项目金额的 20% 的,予以免税。以套内面积出售普通住宅,适当调整每平方米单价,让利于民,令增值额为 20%,恰好位于免税临界点。

则普通住宅销售收入计算得出=27072 万元,减少 1428 万元

普通住宅免征土地增值税;

又别墅增值额=18800-13940=4860 万元

增值率=4860/13940\*100%=34.9%

则应缴纳增值税=4860\*30%=1458 万元

与筹划前相比减少土地增值税=3240-1458=1782 万元

由计算过程可知,虽然销售收入减少了 1428 万元,但节税 1782 万元,企业增加利润 354 万元,同时以套内面积出售,使交易更加公平透明,使购房者更加信赖。

(2)另立子公司销售。同样依据税法规定普通住宅出售的税收优惠,另设子公司为销售公司,以 27072 万元价格销售普通住宅给 YCZY 公司,YCZY 公司以 28500 万元销售,则 YCZY 公司得税务核算为:

YCZY 公司缴纳增值税=(28500-27072)\*11%=157.08 万元

子公司非房地产建造人,故不享受增值额不超过 20% 免土地增值税税收优惠

由前文知,土地增值额=1428 万元

增值率=1428/27072=5.3%

土地增值税=30%\*1428=428.4 万元

故 H 公司利润=28500-27200-157.08-428.4=842.52 万元

结合(1)可知,虽然另立销售公司增加了子公司的税负,但却增加公司的利润,经过筹划后总增加收入 1782-1428+842.52=1196.52 万元

(3)增加税法准予扣除额的方法。

一是追加投资。在开发过程中追加投资成本,使可扣除额适当增加,既达到了节税的目的同时也提高了 DFXC 项目的竞

争力,吸引人们购买。

二是改变人员编制调整开发成本。在项目开发期间,可适当调整人员编制编入开发部门,是管理人员工资薪金可由管理费用计入开发成本,从而降低土地增值税应纳税额。

(4)销售合同与装修合同分别签订。若在公司下另立装修公司并分别签订销售合同与装修合同,母公司以6088.5万元的销售价格销售毛坯房给子公司,经计算得增值率为20%,免征土地增值税,由子公司进行后续销售,销售过程中缴纳增值税,虽然增加了税目但总体上达到了节税的效果,实现了利润的增加。

#### (四)总体方案评估及风险控制

综上所述方法可知,若进行合理的税务筹划,则DFXC项目可实现净利润增加1000万元以上,十分可观。而税务筹划的最终效果都必须由税务机关检验,这不可避免地存在税收方案收到质疑的风险,根据税务筹划方案YCZY公司也要进行充分的风险控制措施:

(1)正确解读税法法规及政策。一切税务筹划的行为必须在税法所允许的范围内对企业的税务进行合理筹划,因此必须正确解读税法政策,避免误读漏读所造成的疏漏,只有做到有法可依才能无懈可击。

(2)加强内部管理。关于企业税务筹划的内部管理包括开发过程中的相应纳税依据和凭证的合理保存、财产管理、公司内部审计及自查及税务制度的完善。企业内部管理水平越高,越可能有效规避风险。

(上接第42页)

段,各方面发展还是不平衡的不充分的。为了确保税收公正,促进收入分配公平,在设置免征额时应该综合考虑地区差异,经济发展状况,物价水平,居民收入水平等因素。根据具体的情况设置合理的免征额。

(2)采用以家庭为单位的综合税制。综合税制是指对纳税人将在一定时期内取得的各项所得,不分其来源渠道和所得,综合计算征收所得税的一种制度。它的突出特点是不区分收入的来源渠道和形式统一加总,统一计税。这种方式考虑了纳税人的实际税负能力,尤其对于收入较为分散的纳税人,最能体现税收公平。以家庭为纳税单位能够充分考虑各个家庭的实际情况,平衡家庭负担,在此基础上进行的纳税扣除也更为合理和准确,能够有效避免双倍扣除导致的税收流失。但是以家庭为单位也需要更加详细的信息,我国税务部门应加强信息化程度。

(3)加强税收征管力度。良好的法律制度需要强有力的措施保障实施,新个税法已经加入了反避税条款,在今后的实施中税务部门和相关部门应严格保障其实施。同时,应重点关注高收入群体的税收情况,提高其违法的成本和惩罚力度。

(上接第44页)

方案,充分利用了财税[2014]109号的税收优惠政策,避免了通过资产重组方式产生的大量税负,降低了集团重组的成本,为建工集团轻装上阵,创造了有利条件。

#### (六)筹资活动涉及的税收筹划

筹资活动涉及的税收筹划主要考虑税法关于筹资费用的认可与界定,除了标准的金融机构、类金融机构的利息、筹资费用属于税法认可范畴外,实践中还涉及,各种外部集资、内部员工集资等情况,企业所得税税法基于真实性的原则,按照同类融资的利率水平予以认定,因此,针对内外融资的利率水平、融资费用水平,进行相应的筹划,避免纳税调整,增加融资税负。

#### (七)股利分配活动中的税收筹划

股利分配中的税收筹划主要是,一种情况是对股权转让之前要进行相应的股利分配,通过先分配后转让的方式,避免股权转让溢价产生所得税。第二,利用合伙企业,不缴纳企业

(3)与税务机关充分有效沟通。在实务中,税务机关和企业对税法往往会有不同的解读,双方极有可能在税务筹划的方案上有理解偏差。因此在税务方案制定后,与税务机关充分交流并取得认可,再实施。

同时我们也可以从上述分析中发现YCZY公司原方案的不足之处,首先,财务核算追求过于简单的合并核算,导致不能利用税收优惠,使公司的利润不能达到预期;除此之外,YCZY公司也存在人事调动方面不够灵活,高层缺乏纳税筹划意识,缺乏税务方面的专业部门及人员的问题,公司结构及组成需要进一步优化和改善。

#### 三、结语

土地增值税是房地产企业税负的一大来源,本文针对土地增值税的税务筹划提出了可行的税务筹划方案,同时针对时下热议的“公摊面积与套内面积”的争议提出通过取消公摊面积以套内面积核算适度让利的创新方案。税务筹划不能纸上谈兵,现实生活中的经济政策环境瞬息万变,税务筹划不仅仅要以理论为依托,更要因地制宜,从实际出发,用实践检验成果。

#### 参考文献

- [1] 张永洁.关于房地产企业税务风险控制的思考[J].纳税,2019(4).
- [2] 李进军.房地产市场发展中存在的问题分析与可持续发展研究[J].居舍,2018(30).
- [3] 单亚东.房地产企业的税务筹划案例分析[J].中国乡镇企业会计,2018(10).

同时还可以采取税务部门和其他部门合作的方式对税收进行监督管理,例如银行对纳税人的收入和纳税情况实行有效监控并将其反映在个人的信用等级中。

(4)完善费用扣除的方式。专项附加扣除在一定程度上能够缓解居民纳税压力,但是本文认为更好的调节收入分配差距,促进公平,在费用扣除是还应综合考量每个家庭的实际情况。应该结合每个家庭的收入水平,所在地区的消费水平,家庭赡养和抚养状况,家庭整体住房情况等方面进行口出。

#### 参考文献

- [1] 吕艳妮.我国个税改革影响及其未来发展[J].中国集体经济,2019.
- [2] 孔雪.个税改革的探讨[J].财税探讨,2019(10).
- [3] 李枝叶.新时代背景下的个税改革[J].智谋方略,2019.
- [4] 崔志坤.中国个人所得税制度改革研究[J].中央财经大学学报,2012(1).
- [5] 于圆圆.论我国个人所得税法的不足及其完善[J].涉外税务,2014(3).

所得税,实施分配后,由合伙企业股东缴纳税收的政策,降低相应的税负。第三是利用国家关于股权分红、基金等相关税收政策,积极筹划,降低税负。

#### 四、结语

综上所述,企业在组织架构的选择,产业的布局,区域的布局,生产经营模式的选择,生产方式的选择,投资方式的选择,筹资和股利分配方式的选择,都会产生不同的税收负担和税收成本。因此,结合企业的发展、生产经营的实际情况,详细调研,充分论证,最大限度利用好税收政策及税收优惠政策,降低税收负担,减少税收成本,规避税收风险,为企业增强核心竞争力,创造非常有利的竞争优势。